

De Gemeenteraad van Wijchen

10 AZ 237

Beslisnota

Vaststellen herhuisvesting bewoners woonwagencentrum Ravensteinseweg

Wijchen, 12 januari 2010

Beslispunten

1. Het raadsbesluit van 30 oktober 2008 om het aantal woonwagenplaatsen op de woonwagenlocatie Ravensteinseweg te halveren, vooralsnog niet uit te laten voeren.
2. Het college opdracht te geven met alternatieven te komen.
3. Een krediet van € 225.000,-- beschikbaar te stellen ter afdekking van de gemaakte kosten en voor uitgaven in het kader van de uitwerking van alternatieven en handhaving.

Inleiding

In 1999 is de Woonwagenwet opgeheven. Sindsdien vallen woonwagenterreinen onder de reguliere wetgeving voor huisvesting en woningbouw. De gemeente Wijchen heeft daardoor de taak te zorgen dat woonwagenterreinen aan die wetgeving voldoen. De gemeente moet er echter ook voor zorgen dat woonwagenbewoners, die voorheen recht op een standplaats hadden, op een veilige manier kunnen wonen. Uit een onderzoek verricht in 2003, bleek dat het woonwagencentrum aan de Ravensteinseweg niet voldeed aan bovenstaande uitgangspunten. Op het gebied van brandveiligheid was het terrein niet op orde. Daarnaast waren er illegale bouwwerken en bedrijfsactiviteiten ontstaan.

Marsroute vanaf raadsbesluit 2008

Op 30 oktober 2008 heeft de gemeenteraad van Wijchen een aantal beslissingen genomen ten aanzien van de woonwagenlocatie. Voorafgaand aan dit raadsbesluit is onder meer een woonwensenonderzoek uitgevoerd en heeft de gemeente over een aantal opties nagedacht met betrekking tot de herhuisvesting van de woonwagenbewoners, zoals het geheel opheffen van het terrein als woonwagencentrum.

Portefeuillehouder	:	G.H.W. Noordewier
Informatie	:	G.J. de Jong
Telefoonnr.	:	(024) 649 25 62
E-mailadres.	:	g.d.jong@wijchen.nl
Bijlage	:	Plan van aanpak woonwagenbewoners, raadsbesluit oktober 2008, brief aan bewoners Ravensteinseweg, december 2008
Ter inzage	:	-
In kennis stellen	:	Woonwagenbewoners

De gemeenteraad heeft uiteindelijk het besluit genomen het aantal woonwagenaanplaatsen op de woonwagenaanlocatie Ravensteinseweg te halveren. Ook werd besloten dat alle illegale bouwactiviteiten moesten worden beëindigd. De woonwagenaanlocatie zou daarna voor de overgebleven (maximaal 7) gezinnen heringericht worden. De woonwagenaanlocatie aan de Ravensteinseweg zou evenwel in haar totaliteit moeten verdwijnen, wanneer de bewoners er niet binnen drie maanden (vóór 14 februari 2009) in zouden slagen om met een voorstel te komen dat zou leiden tot verwijdering van de helft van het aantal wagens of chalets van het woonwagencentrum. Met andere woorden: het vertrek van deze gezinnen moest leiden tot het opheffen van zeven standplaatsen. Daarnaast moest de woonwagenaanlocatie aan de Ravensteinseweg op orde gebracht worden. Daarmee bedoelde de raad dat de locatie diende te voldoen aan alle geldende wet- en regelgeving. Wat betreft deze regelgeving hebben wij de locatie aan de Ravensteinseweg beoordeeld op brandveiligheid, bodemsanering en illegale bouwwerken. Wij hebben begin 2009 de bewoners voorzien van rook- en CO-melders. Op het terrein zijn twee ondergrondse brandkranen aanwezig, dat is afdoende. Het terrein is voor de brandweer in voldoende mate toegankelijk. Met betrekking tot bodemverontreiniging zijn na meting geen verontrustende hoeveelheden aangetroffen. Bij herinrichting van het terrein zal er wel gesaneerd worden. De nutsleidingen zijn begin 2009 eveneens gecontroleerd. Ook hierbij zijn geen gevaarlijke situaties aangetroffen, In enkele gevallen is bewoners wel aangeraden leidingen te isoleren. Wat de illegale opslag en voor een deel ook de bouwwerken betreft hebben wij de afgelopen maanden, veelal in samenwerking met de bewoners, het woonwagenterrein al vergaand opgeschoond.

Correspondentie

In (bijgevoegde) gemeentelijke correspondentie van december 2008 naar de bewoners van de woonwagenaanlocatie aan de Ravensteinseweg, is - op basis van het Raadsbesluit van 30 oktober 2008 - aangegeven dat op de locatie Huurlingsedam in totaal 6 koopkavels van ongeveer 300 meter² zouden komen voor een kavelprijs van € 30.000,-- (excl. BTW). Hiervoor kwamen twee kleinere locaties in aanmerking, namelijk Huurlingsedam 74 en Oosterdreef 144. Beide locaties bieden inmiddels zelfs ruimte voor in totaal 8 kavels (onder meer vanwege sloop boerderij). Voor de locatie Huurlingsedam 74 is door middel van een artikel 19.2 procedure het planologische kader reeds aangepast op het toekomstig gebruik. Voor de locatie Oosterdreef 144 is een conceptvoorontwerp bestemmingsplan gemaakt, dat in principe binnen korte tijd in procedure kan worden gebracht. Deze locaties kunnen zo mogelijk al in 2011/2012 plaats bieden aan maximaal vier woonwagens of chalets per locatie op (bouw)kavels van ongeveer 250 m². De voorlopige planning van het bouwrijp maken van de kavels

is september 2010.

Intentieovereenkomsten

Als reactie op het raadsbesluit hebben 8 huurders van de Ravensteinseweg in het voorjaar van 2009 aangegeven dat zij onder voorwaarden bereid waren te verhuizen. Medio 2009 zijn met deze bewoners intentieovereenkomsten gesloten. Daarin hebben partijen verklaard om in samenwerking tot definitieve afspraken te komen omtrent de herhuisvesting van de bewoners naar een nieuwe locatie, zijnde een te verwerven bouwperceel of te huren woonruimte. In de definitieve overeenkomsten zouden de uiteindelijke afspraken over de herhuisvesting nader worden uitgewerkt. Een van deze bewoners zal overigens naar verwachting medio februari 2010 de woonwagenstandplaats verlaten en met diens partner verhuizen naar een huurwoning op De Geer. De huurovereenkomst met Talis is reeds getekend. Uitgangspunt van het raadsbesluit was dat de vertrekkende huurders van de Ravensteinseweg op het kavel Huurlingsedam zélf een chalet/woonwagen zouden realiseren, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. Hiervoor zouden deze bewoners een compensatie ontvangen (verhuis- en/of verplaatsingskosten, herinrichting), tot een maximum van ongeveer € 50.000,- (hierna te noemen 'verplaatsingskosten').

Overleg bewoners huuroptie

De kosten van herhuisvesting (investering grond en verplaatsingskosten) blijken beduidend hoger te zijn dan aanvankelijk geraamd. De doorrekening in de paragraaf Financiën en de paragraaf Kanttekeningen laten zien wat dit voor gevolgen heeft voor de herhuisvesting woonwagenlocatie Ravensteinseweg. Als college zijn wij door de nadere doorrekening van de kosten, afgezet tegen het geringe aantal gezinnen dat hiermee wordt verplaatst, tot de conclusie gekomen dat verkoop tegen gereduceerde grondprijzen financieel niet te verantwoorden is. Ter voorkoming van significante afwaardering van grond (ruim 1,1 miljoen euro; zie paragraaf Financiën 1.4) bij de zogenaamde 'sociale' koopoptie, heeft het college toen het alternatief onderzocht van verhuur van kavels aan de bewoners.

Tussentijds richtte een aantal bewoners dat bereid was te vertrekken, zich per e-mail of telefoon aan de burgemeester met kritische opmerkingen over de herhuisvesting. Uit die reacties bleek dat zij duidelijkheid wensten over de verplaatsingen. Dinsdag 22 december 2009 hebben wij met de bewoners die bereid zijn te verhuizen naar de Huurlingsedam (7 gezinnen), gesprekken gevoerd. Intentie was duidelijkheid te verschaffen over de procesgang en de betrokken bewoners een toelichting te geven op het eventuele raadsvoorstel om de kavels Huurlingsedam/Oosterdreef te verhuren in plaats van te verkopen. Een aantal bewoners heeft aangegeven in geval van

verhuur niet te willen verhuizen naar de Huurlingsedam. Dit zou kunnen betekenen dat de beoogde halvering van het aantal standplaatsen op de Ravensteinseweg alsnog niet behaald wordt. In dat geval staat het totale raadsbesluit van 30 oktober 2008 weer ter discussie, inclusief de variant om tot totale ontmanteling over te gaan. Per saldo zijn wij tot de slotsom gekomen dat de opdracht van de gemeenteraad niet haalbaar en uitvoerbaar is. Dit vraagt om herbezinning..

Beoogd effect

Met de zoektocht naar alternatieven wil de gemeente alsnog invulling geven aan de wettelijke taak om woonwagenterreinen aan de reguliere wet- en regelgeving voor brandveiligheid, huisvesting en woningbouw te laten voldoen.

Argumenten

1.1 Gezien onze financiële mogelijkheden is de opdracht van de raad niet uitvoerbaar.

Als gemeente zijn wij, net als andere gemeenten, genoodzaakt extra kritisch naar onze uitgaven te kijken. In dat kader zijn dergelijke grote uitgaven voor een zo beperkt aantal inwoners onverantwoord.

3.1 In het kader van handhaving en de onderhandelingen met bewoners zijn reeds kosten gemaakt.

De bewoner van de Ravensteinseweg die februari 2010 met partner verhuist naar de huurwoning op De Geer, heeft hiervoor reeds verplaatsingskosten ontvangen. Daarnaast zijn kosten gemaakt voor juridische ondersteuning, het uitvoeren van taxaties stedenbouwkundige opzet, bestemmingsplan en externe advisering. Ook zijn in het kader van de sloop van de boerderij (inventarisatie en afbreken) en de handhaving kosten gemaakt. Hierbij zij opgemerkt dat het handhavingstraject vanaf het raadsbesluit weliswaar is ingezet, maar in evenwicht is gebracht met de onderhandelingen over het vertrek. Ook de komende maanden zullen in het kader van handhaving en (met name juridische) advisering kosten worden gemaakt. In het krediet is tevens een bedrag gereserveerd voor eventuele extra (veiligheids)maatregelen.

Kanttekeningen

1.1. Afzien van koop wijkt af van het eerdere uitgangspunt van de gemeente als verwoord in de correspondentie naar de bewoners.

Aanvankelijk is uitgegaan van de mogelijkheid tot koop van de kavels, waarbij er geen sprake is van een huurovereenkomst, maar direct wordt verkocht. Zie voor de financiële consequenties 1.4 in de paragraaf Financiën.

De bij deze variant gehanteerde kavelprijs van € 30.000,- is gebaseerd op 'sociale' koop. Bij deze koopvariant betaalt de koper een gereduceerde prijs. Het verschil met de normale koopprijs betaalt men pas aan de gemeente bij eventuele latere verkoop van het kavel. Uitgangspunt hierbij is een eeuwigdurend anti-speculatiebeding. In dezelfde correspondentie van eind 2008 werd overigens aangekondigd dat degenen die blijven wonen op de Ravensteinseweg, aldaar een kavel kunnen kopen voor dezelfde kavelprijs als in de Huurlingsedam.

1.2 Behoudens 'sociale' koop is reeds een drietal alternatieven onderzocht

a. Verhuur kale kavel

Uitgangspunt hierbij is om te verhuren zonder optie tot koop. De kavels zullen worden verhuurd voor een "sociale huurprijs", met een voorlopige rekenhuur van ongeveer € 125,- per maand (5% van sociale koopprijs kavel à € 30.000,-).

De jaarlijkse verhoging/indexering van de huurprijs is nog niet vastgesteld. Wellicht dat bij deze optie kan worden aangesloten bij de jaarlijkse huurverhoging van ongeveer 2,5% die door VROM wordt aangegeven voor sociale woonruimte.

De gemeente levert bij de huurvariant een 'kale' bouwkavel op, zoals gebruikelijk in de vrije sector. Gas, water en licht worden tot aan de kavel gebracht, zonder verdere voorzieningen. De kavel is dan bouwrijp.

In geval van huur zou per kavel een zogenaamd 'recht van opstal' gevestigd moeten worden. De gemeente zou anders eigenaar worden van al datgene dat op de standplaats gebouwd wordt (natrekking). Het recht van opstal maakt eigendom los van de ondergrond. Hierdoor kan een bewoner bijvoorbeeld een hypotheek afsluiten op de woonwagen/chalet/woning. De gemeente heft vervolgens OZB van de eigenaren en gebruikers van deze onroerende zaken (woonwagen/chalet/woning). Bij de huurvariant bedraagt de uitzetting van kapitaallasten met ingang van 2012 ongeveer € 21.000,-. Dit is het gevolg van de geactualiseerde exploitatieopzet van de afdeling RME. Bij deze optie zal de uitzetting in de kadernota 2011-2014 worden meegenomen.

De herinrichting van het achterblijvende terrein met achterblijvende bewoners op de Ravensteinseweg, zal opgevangen worden binnen de bestaande ramingen.

b. Verhuur standplaats

De kavels Huurlingsedam 74 en Oosterdreef 144 kunnen ook als 'standplaats' verhuurd worden. Bij deze variant wordt, onder meer vanwege de inrichtingskosten (met voorzieningen) van de kavel, de huurprijs hoger. De kavel wordt in dat geval immers niet 'kaal' verhuurd, maar als zogenaamde standplaats. Wanneer er een standplaats moet worden aangelegd/ingericht komen er niet alleen de kosten voor

het bouwrijp maken van de kavel (zie Kanttekening 1.2 a), maar ook de kosten van een aantal voorzieningen, zoals berging met sanitair, put voor nutsaansluitingen, bestrating, heien, stelconplaten en dergelijke, voor rekening van de gemeente (verhuurder). Deze kosten bedragen ongeveer € 50,000,- per standplaats.

Zie voor verdere financiële uitwerking tabel 1.2 (paragraaf Financiën).

c. Verhuur met optie tot koop

Alternatief is om de kavels Huurlingsedam 74 en Oosterdreef 144 eerst te verhuren, met een optie tot koop na een periode van bijvoorbeeld 10 jaar.

Op basis van de geactualiseerde raming is dit alternatief (bewonerswens tot koop van genoemde kavels) uitgewerkt. De consequentie van verkoop op termijn staat in de tabel 1.3 van de paragraaf Financiën. De kapitaallasten gedurende de huurperiode vanaf 2012 zijn uiteraard hetzelfde als het in tabel 1.1 van de paragraaf Financiën uitgewerkte voorstel.

Financiën

1.1: Opzet verhuur zonder koop conform bijgestelde raming. (kale kavel)

	2010	2011	2012	2013
Investering grond € 1.116.942 Rente 4,75 %	0	0	53.055	53.055
Verplaatsingskosten € 780.000 Rente 4,75 % Afschrijving in 25 jaar	0	0	37.050 31.200	35.568 31.200
Totale uitgaven € 1.896.942	0	0	121.305	119.823

Tabel 1.1

In de meerjarenbegroting is gemakshalve de huur die thans wordt betaald, doorgerekend voor ook de nieuwe locaties. De definitieve huurprijzen moeten nog worden bepaald.

De verplaatsingskosten als vermeld in de tabellen 1.1 en 1.2 betreft de compensatie voor verhuizing- en/of verplaatsing (zowel voor vertrekkers als blijvers), (gedeeltelijke) herinrichting van de Ravensteinseweg, projectkosten en een post onvoorzien.

1.2: Opzet 'standplaatsverhuur' (zonder koopoptie)

	2010	2011	2012	2013
Investering grond € 1.516.942 Rente 4,75 %	0	0	72.055	72.055
Verplaatsingskosten € 780.000 Rente 4,75 % Afschrijving in 25 jaar	0	0	37.050 31.200	35.568 31.200
Totale uitgaven € 2.296.948	0	0	140.305	138.823

Tabel 1.2

1.3: Consequentie verkoop na huurperiode van 10 jaar. (kale kavel)

Bij deze optie dient na de huurperiode van 10 jaar een bedrag van € 1.344.942,- afgewaardeerd te worden (versnelde afschrijving). In dat geval zal in 2010 een bestemmingsreserve moeten worden gevormd ten laste van de algemene reserve.

Onderdeel	Bedrag
Afwaarderen grond bij verkoop (conform geactualiseerde exploitatie)	€ 1.116.942
Afwaarderen restant geactiveerde verplaatsingskosten (25 – 10 jaar)	€ 468.000
Opbrengst verkoop kavels (8 x € 30.000)	€ 240.000 -/-
Totale extra uitgaven bij verkoop	€ 1.344.942

Tabel 1.3:

1.4: Optie tot koop bij aanvang.

De omvang van de bestemmingsreserve bedraagt in dit geval € 1.896.942,-. Zie tabel 1.1: Investeringsgrond € 1.116.942,- plus verplaatsingskosten € 780.000,-. De vrijval van afschrijvingskosten is dan € 31.200,-. (zie tabel 1.1)

1.5: Afdekking krediet.

Conform de begroting 2010 worden niet alleen de kosten van de investering van de grond, maar ook de verplaatsingskosten geactiveerd. In de begroting 2010 zijn hiervoor vanaf 2012 kapitaallasten opgenomen. Hiermee zijn ook de reeds gemaakte kosten en de uitgaven in het kader van handhaving, de sloop van de boerderij en de uitwerking van alternatieven als bedoeld onder beslispunt 3, afgedekt.

Uitvoering

Afhankelijk van uw besluit om uw opdracht van oktober 2008 in te trekken, hebben wij als college tijd nodig om in samenspraak met de bewoners te komen tot haalbare alternatieven. Wij zullen zoals toegezegd direct na de zomer van 2010 bij u terugkomen voor meningsvorming en/of besluitvorming als wij perspectief zien in één of meer alternatieven. Hierbij zullen wij ook ingaan op de consequenties voor het huidige woonwagencentrum, totdat de uiteindelijk gewenste situatie is gerealiseerd.

Bijlagen

1. 08 RZ 230 Raadsbesluit openbare vergadering van 30 oktober 2008 m.b.t. Plan van aanpak woonwagenzaken
2. Brief van 18 december 2008 aan bewoners over (gedeeltelijke) ontmanteling Ravensteinseweg n.a.v. Raadsbesluit 08 RZ 230.
3. format van voorlopige intentieovereenkomst met de gezinnen aan de Ravensteinseweg
4. Voorbeeld van brief aan bewoners over raadsbehandeling 28 januari 2010

Burgemeester en wethouders van Wijchen,

De secretaris,

De burgemeester,

Raadsbesluit

Vaststellen herhuisvesting bewoners woonwagencentrum Ravensteinseweg

De raad van de gemeente Wijchen;

gelet op het besluit van uw raad d.d. 30 oktober 2008

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 januari 2010

besluit:

1. Het raadsbesluit van 30 oktober 2008 om het aantal woonwagenplaatsen op de woonwagenlocatie Ravensteinseweg te halveren, vooralsnog niet uit te laten voeren.
2. Het college opdracht te geven met alternatieven te komen.
3. Een krediet van € 225.000,-- beschikbaar te stellen ter afdekking van de gemaakte kosten en voor uitgaven in het kader van de uitwerking van alternatieven en handhaving.

Aldus besloten door de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 28 januari 2010.

De voorzitter,

De griffier,